PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

Croissance du marché de l'habitation montréalais en 2010

En 2010, le marché de l'habitation poursuivra la reprise amorcée en 2009. Les premiers mois de l'année 2010 ont été marqués par une forte croissance du marché résidentiel. Cette vigoureuse activité découle de l'amélioration des perspectives économiques, du rattrapage du faible niveau d'activité enregistré au début de 2009, ainsi que du devancement de la demande d'habitations engendré notamment par la hausse prévue des taux hypothécaires. À l'heure actuelle, le niveau d'activité est exceptionnellement élevé sur le marché de la revente, et le rythme de la construction sur le marché du neuf est soutenu. L'évolution du contexte du financement tempérera la demande durant l'année. Au final, l'année 2010 se soldera par une croissance de l'activité sur le marché résidentiel montréalais, aussi bien sur le marché de la revente que sur celui du neuf. L'an prochain, lorsque le rattrapage et le devancement seront terminés, le marché connaîtra un léger recul, et ce, malgré le raffermissement de la croissance économique.[1]

Contexte économique plus favorable

Au Québec, comme au Canada, l'environnement économique a continué de s'améliorer depuis notre dernière publication à l'automne 2009. Selon nos dernières prévisions, la croissance économique au Québec s'établira aux alentours de 2,6 % en 2010 et de 3,0 % en 2011.

Réagissant habituellement avec un certain retard aux reprises économiques, le marché montréalais de l'emploi a commencé à se ressaisir vers la fin de 2009 et s'est renforcé encore davantage au début de l'année. Le marché du travail a récupéré les emplois qu'il avait perdus durant la période de contraction de l'économie et a même entamé une nouvelle phase d'expansion. Cette création d'emplois a fait descendre le taux de chômage à 9,0 % en avril (ce dernier avait atteint un sommet de 9,6 % en juillet 2009).

Table des matières

1 Croissance du marché de l'habitation montréalais en 2010

1 Contexte économique plus favorable

2 Les taux hypothécaires

2 Immigration en hausse

2 Marché de la revente : croissance des prix soutenue en 2010

3 Marché du neuf : stimulé par la rareté de l'offre de logements existants en 2010

4 Marché locatif : taux d'inoccupation à la hausse

5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1]Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

Pour 2010, nous prévoyons une croissance de 1,7 % de l'emploi et un taux de chômage plutôt stable, à 9,0 %. La proportion de chômeurs demeurera relativement élevée en raison d'une expansion soutenue de la population active. En 2011, la croissance de l'emploi sera plus modérée (1,2 %), et le taux de chômage descendra à 8,3 %. La progression de l'emploi, quoique relativement modeste, viendra tout de même soutenir la demande d'habitations en 2010 et 2011.

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Immigration en hausse

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal continuera d'accueillir un nombre croissant d'immigrants en 2010 et 2011, ce qui fera monter le solde migratoire total à 44 400 en 2010 et à 48 000 en 2011, c'est-à-dire de 12 % et de 8 %, respectivement. Ces hausses feront suite à un solde migratoire en 2009 estimé à 39 492, un chiffre supérieur de 31 % à celui de 2008. La forte progression du bilan migratoire au cours des dernières années s'inscrit dans le sillage des nouvelles cibles d'immigration du gouvernement provincial. Une immigration plus élevée viendra principalement soutenir le marché locatif, car la plupart des nouveaux arrivants choisissent en premier lieu la location.

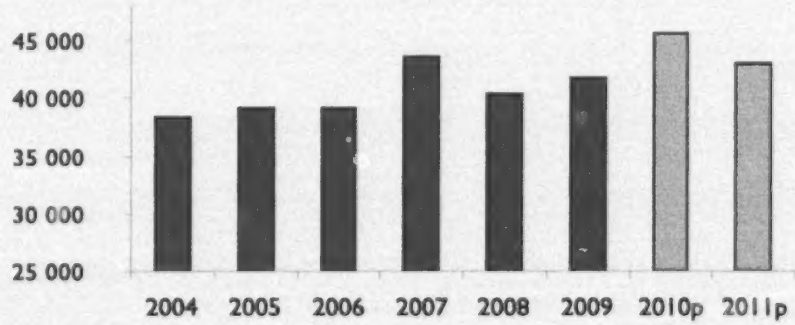
Marché de la revente : croissance des prix soutenue en 2010

En 2009, après avoir subi un recul important au premier trimestre, le marché de la revente a connu une forte reprise à partir du printemps. À cet effet de rattrapage de la demande s'est ajouté durant l'année un mouvement de devancement des transactions, en réaction à la hausse prévue des taux hypothécaires. L'année 2009 s'est finalement terminée sur une hausse de 3,4 % des ventes MLS®. L'activité sur le marché de la revente, exceptionnellement élevée, a continué sur sa lancée au premier trimestre de 2010.

Cette forte demande, soutenue également par l'amélioration des perspectives d'emploi, se manifeste à un moment où l'offre d'habitations est limitée sur le marché, conséquence de la demande vigoureuse et du recul des nouvelles inscriptions tout au long de l'année 2009. Le nombre relativement bas de nouvelles inscriptions est en partie attribuable au ralentissement de la croissance démographique chez les personnes de 75 ans et plus, causé par la faiblesse du taux de natalité durant les années 1930. Résultat : il y a moins d'aînés qu'auparavant qui mettent en vente leur habitation pour changer de mode d'occupation.

Figure 1

Transactions enregistrées sur le réseau MLS®
RMR de Montréal



Source : FCIQ par Centris®
Prévisions : SCHL

L'offre limitée sur le marché de la revente depuis le printemps, conjuguée à la forte demande, favorise les vendeurs et se traduit par des pressions à la hausse sur les prix. Cette conjoncture perdurera en 2010, mais s'affaiblira à compter du deuxième trimestre, à mesure que l'effet de devancement de la demande s'estompera avec la remontée des taux hypothécaires. En 2010, 45 700 transactions MLS® seront conclues et le prix moyen MLS® connaîtra une croissance de 6,6 % et atteindra 293 000 $. L'activité sur le marché de la revente sera soutenue dans tous les secteurs géographiques de la RMR de Montréal.

Le retour vers une conjoncture de marché plus équilibrée s'amorcera dans la deuxième partie de 2010 et se poursuivra en 2011, car la demande sera moins vive et l'offre augmentera progressivement sous l'effet de la croissance du prix des habitations. Par un effet de vases communicants, le potentiel de la demande en 2011 sera restreint par les ventes réalisées en 2009 et 2010. Le marché enregistrera 43 000 transactions MLS®, c'est-à-dire 5,9 % de moins qu'en 2010. Malgré cette baisse, le nombre de reventes demeurera élevé, car la demande d'habitations sera soutenue par la vigueur accrue du marché de l'emploi. La hausse des prix en 2010 fera monter les inscriptions courantes MLS® de 15,3 % en 2011, année où leur nombre s'établira à 23 400. L'offre suivra mieux le rythme de la demande, et on peut s'attendre à une croissance moins prononcée des prix. Ainsi, le prix MLS® moyen augmentera de 1,7 % et atteindra 298 000 $.

Marché du neuf : stimulé par la rareté de l'offre de logements existants en 2010

Après avoir enregistré une baisse de 12 % en 2009, les mises en chantier d'habitations ont repris au cours des derniers trimestres, faisant ainsi écho au dynamisme du marché de la revente. La demande d'habitations neuves est stimulée par les effets de la reprise économique, les taux hypothécaires exceptionnellement bas ainsi que la rareté de l'offre sur le marché de la revente.

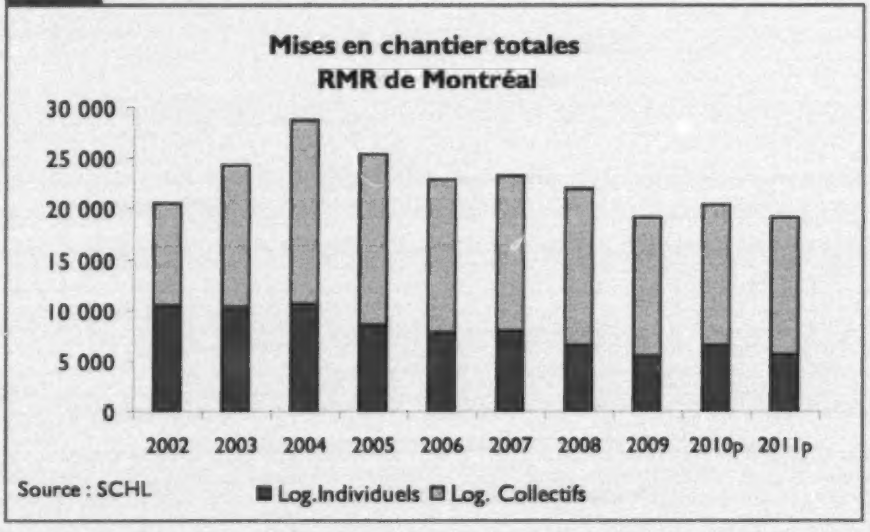
Au total, 20 500 logements seront commencés en 2010, soit 6,5 % de plus que les 19 251 dont on a coulé les fondations l'année précédente. L'an prochain, la construction résidentielle ralentira : on s'attend à 19 100 mises en chantier, soit à une baisse de 6,8 %. De façon générale, le nombre total de mises en chantier prévu dans la région métropolitaine pour les années 2010 et 2011 sera inférieur aux niveaux enregistrés durant les années 2003 à 2007, mais correspondra davantage au rythme de la formation de ménages.

En 2010, la croissance sera plus élevée du côté des maisons individuelles (+19,4 %) que du côté des logements collectifs (+1,4 %). Les mises en chantier de maisons individuelles ayant fortement reculé en 2009, il s'agit du segment de marché qui bénéficiera le plus de l'effet de l'offre limitée sur le marché de la revente en 2010.

Même si elles connaîtront une forte croissance, les mises en chantier de maisons individuelles prévues cette année (6 500) seront tout de même inférieures à la moyenne de la dernière décennie (environ 8 000 par année). La progression soutenue des prix au cours des dernières années a incité de nombreux acheteurs, notamment les accédants, à se tourner vers des habitations plus abordables. Ainsi, environ 30 % des habitations mises en chantier seront des maisons individuelles en 2010, comparativement à plus de 50 % au début des années 2000. En 2011, le marché de la revente sera plus équilibré, ce qui poussera moins d'acheteurs à se tourner vers le neuf. Au total, les fondations de 5 700 logements seront coulées, soit 12,3 % de moins qu'en 2010.

Dans le segment des logements collectifs, 14 000 unités seront mises en chantier en 2010 et 13 400 autres en 2011, ce qui correspond respectivement à une hausse de

Figure 2



1,4 % et à une baisse de 4,3 %. Les segments des maisons jumelées et en rangée et des copropriétés ayant enregistré les plus faibles reculs en 2009, ils connaîtront un rebond moins prononcé. En 2010 et en 2011, plus de 10 % des logements mis en chantier dans le grand Montréal seront des maisons jumelées ou en rangée pour propriétaires-occupants et près de 40 % seront des copropriétés.

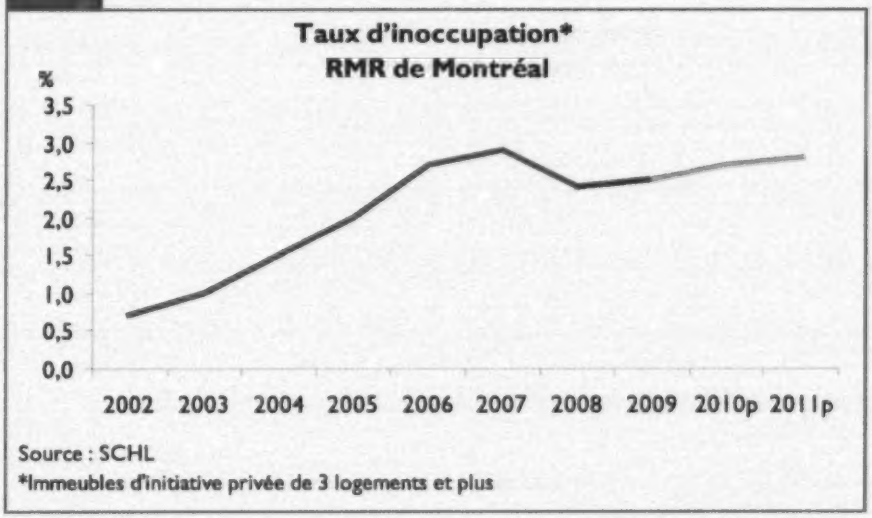
Quant à la construction de logements locatifs, elle devrait, selon nos prévisions, diminuer en 2010 et 2011. Le marché des logements destinés aux personnes âgées, moteur de la construction dans ce segment depuis le milieu de la dernière décennie, traverse actuellement une phase d'absorption. Devant des taux d'inoccupation en hausse et une demande moindre, les promoteurs de résidences pour personnes âgées ont récemment ralenti leur rythme de construction.

Marché locatif : taux d'inoccupation à la hausse

Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmentera légèrement dans la RMR de Montréal : il s'élèvera à 2,7 % à l'automne 2010, alors qu'il était de 2,5 % en octobre 2009. Même s'il suit une tendance ascendante, le taux d'inoccupation est relativement stable depuis 2006. En 2010, le marché locatif sera influencé par des taux hypothécaires exceptionnellement bas, qui favorisent l'accession à la propriété, et un dynamisme moins prononcé du marché de l'emploi chez les 15 à 24 ans. Le marché locatif sera néanmoins soutenu par un solde migratoire élevé, qui fera presque contrepoids aux facteurs énumérés précédemment. Sans nul doute, l'immigration limitera la hausse du taux d'inoccupation et gardera le marché locatif dans son état actuel.

En 2011, le mouvement d'accession à la propriété sera relativement soutenu malgré la hausse des taux hypothécaires, et l'emploi chez les jeunes ne se sera toujours pas complètement rétabli. Le marché continuera néanmoins d'être alimenté par un solde migratoire élevé, tandis que l'offre augmentera faiblement. Le taux d'inoccupation progressera de nouveau quelque peu et s'établira à 2,8 %.

Figure 3



Source : SCHL
*Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

Résumé des prévisions RMR de Montréal Printemps 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	43 667	40 441	41 802	45 700	9,3	43 [illegible]	-5,9
Inscriptions en vigueur MLS®	21 544	23 202	23 431	20 300	-13,4	23 400	15,3
Prix moyens MLS® ($)	251 423	262 616	274 842	293 000	6,6	298 000	1,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	8 013	6 602	5 446	6 500	19,4	5 700	-12,3
Logements collectifs	15 220	15 325	13 805	14 000	1,4	13 400	-4,3
Jumelés	758	922	1 010		s.o.		s.o.
Maisons en rangée	665	1 034	1 231		s.o.		s.o.
Appartements	13 597	13 264	13 084		s.o.		s.o.
Tous types de logement confondus	23 233	21 927	19 251	20 500	6,5	19 100	-6,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	310 127	340 757	355 089	366 000	3,1	373 000	1,9
Jumelés	213 425	239 340	257 248	270 000	5,0	278 000	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,3	4,9	2,3	2,3	-	2,1	-
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,9	2,4	2,5	2,7	-	2,8	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	647	659	669	678	-	685	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	-	5,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	-	7,06	-
Nombre annuel d'emplois	1 902 600	1 900 100	1 880 400	1 912 800	1,7	1 935 000	1,2
Croissance de l'emploi (%)	2,5	-0,1	-1,0	1,7	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	7,0	7,4	9,2	9,0	-	8,3	-
Migration nette[3]	25 495	30 068	39 492	44 400	12,4	48 000	8,1

MLS® est une marque enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[3] La donnée de 2009 sur la migration est une prévision

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®. Prévisions SCHL (2010-2011)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

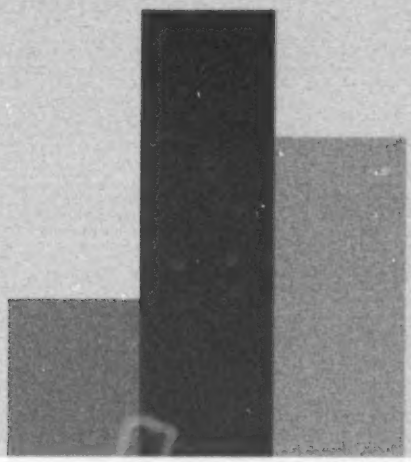
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64293_2010_B01